

第九章 可行性綜合評估

9.1 可行性綜合評估

本計畫綜整興辦目的、法律、市場、土地取得、財務、環境影響等各因素，分析民間參與之可行性如下表 9.1-1。

表9.1-1 可行性綜合評估彙整表

可行性評估要項		評估說明	民間參與可行性研判
興辦目的	民間參與是否能帶動公共設施有效利用	- 借重民間機構的專業人力及物力，及經營管理經驗，可增進長照園區之營運與管理績效。同時可透過雙方合約機制規範與督導民間機構之營運，訂定經營策略與方向，以確保社會福利事業之品質。 - 未來應秉持「民間最大的參與」及「政府最大的謹慎」為原則，建立兼顧維護公共利益與落實民間參與之機制	可行 藉由雙方合約機制規範與督導民間機構營運，創造「政府、業者、社會」三贏的局面。
	民間參與能否減輕政府財政負擔	由民間負責營運，屏東縣政府可達到精簡人力、撙節開支的目的。	
法律可行性	是否符合促參法相關規定	本計畫係屬促參法施行細則第三第一項第五款所定所稱社會福利設施，本計畫長照園區設施可依施行細則第八條規定，其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施，因此符合社會及勞工福利設施定義。	可行
	是否符合重大公共建設範圍	本計畫所屬的社會福利設施中央目的事業主管機關為內政部，依該規定社會福利設施屬重大公共設施，為依法核准設置，且投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之殯儀館、火化場，因此本計畫不屬於重大公共建設。	

第九章 可行性綜合評估

可行性評估要項			評估說明	民間參與可行性研判
市場可行性	供需現況及預測	老年人口現況及成長趨勢	屏東縣年齡人口分佈中，仍以壯年人口比例為最高佔 70% 以上，但幼年人口逐年減少、老年人口逐年增加，老化指數由 90 年的 51.89% 上升至 100 年的 93.39%，顯示屏東縣人口結構出現少子化和人口老化現象，再加上本季畫未來以發展失智照顧專區為主，根據台灣流行病學的統計，65 歲以上人口患有失智症者，約佔了 2.5~5% 左右，顯見未來本計畫設施有其設置之必要性。	可行
		設施供需分析	本計畫預估至民國 115 年「供需差異預測」之床位數仍剩餘 372 床；如以長期照護機構可維持良好獲利之收容率 70% 基準來看，在民國 106 年即可增加 204 床之營運餘裕，顯示在保守推估情況下，本園區於興建完成並正式營運的隔年，在其他機構步增設之條件下，應有設置 200 床之收容空間需求。	
	市場競爭因素		周邊之長照機構類型，可以發現目前仍以養護型之機構數量最多，其次則為混合型，而失智型之數量最少，床位數較高之長照機構多分布於屏北地區，顯見本計畫具有一定之市場規模需求，但仍應注意與周邊機構所產生之競合關係。	
	潛在投資意願調查		養護事業具技術門檻特性，未來經營者應為有經驗者。不同特性廠商對基地未來定位有不同看法。	
土地取得可行性	土地取得		本計畫土地為屏東縣政府所管有，本為公有土地公用性質，無公有土地撥用之問題，未來由管理機關屏東縣政府授權社會處辦理促進民間參與之作業程序，無土地取得之問題。	可行
	地上物處理		目前本計畫所在之基地範圍內並無建築物存在，未來可依主辦單位之招商方式提供廠商開發營運。	
財務可行性	財務基本規劃		- 本計畫預計使用面積約為 13,038 平方公尺。 - 財務評估年期 30 年。	條件可行 (需配合補貼或刪除公費床限制)
	財務可行性		本計畫以 BOT 方式辦理，且為公共社會福利設施，受到法令規範，在維持一定服務品質下，營運成本負擔重，因此，在評估減收土地租金、延長特許年期及補貼投資經費等策略，計畫仍不具有投資之可行性。	

第九章 可行性綜合評估

可行性評估要項		評估說明		民間參與 可行性研判	
財務指標		· 財務效益分析如下表：			
		財務評估指標	方案一		方案二
		營運年期	30 年		30 年
		權利金	0 千元		0 千元
		計畫內部報酬率	NA		3.79%
		股東內部報酬率（現金流量基礎）	NA		3.26%
		計畫淨現值	-84,892 千元		-25,647 千元
		股東淨現值（現金流量基礎）	-64,116 千元		-25,755 仟元
		計畫回收年期（名目法）	無法回收		16
		股本回收年期（名目法,現金流量基礎）	無法回收		22
		加權平均資金成本率	6.02%		6.02%
		自償率	35.72%		93.77%
財務規劃建議	· 特許年期建議：以現有投資方案規模之三十年合理特許年期評估狀況下，仍不具有投資可行性。 · 權利金建議： 股東內部報酬率均無法達到 9%，無收取權利金之可能性。				
環境影響分析	適用環評法令與否	· 由於長照園區建設開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，故本計畫開發時無需進行環境影響評估。		可行	
	開發影響分析	· 本計畫興建完成後，安養中心或長照機構開發之環境影響，主要為施工期間所造成的環境影響，惟此影響應屬短期；但社區活動中心及休閒設施之引進亦將帶動地區發展，整體而言，本計畫之興建對周邊環境將產生正面效益。			
	對周邊交通之衝擊	· 針對未來基地營運後可能產生之交通衝擊，提出基地交通配置、規劃說明及改善對策。			
可行性綜合評估		本計畫實屬可行。建議於招商前應充分與潛在投資人溝通，並廣聽投資人意見，以提高各專業經營者組成本計畫專屬經營團隊之機會與誘因。			